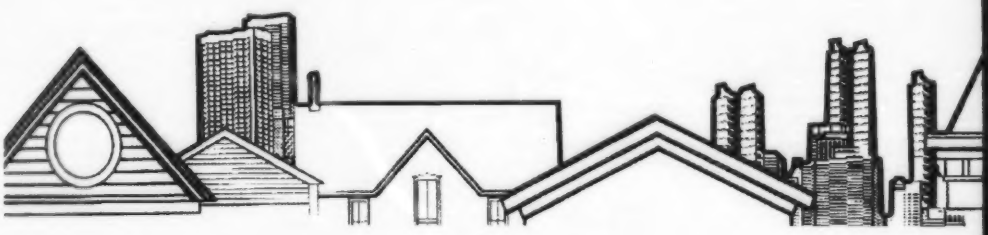
ACT CASE STUDY

ONE-STOP APPROVAL FOR MINOR RESIDENTIAL RENOVATIONS

ANDRÉ FORTIN, ARCHITECT
MONTRÉAL, QUEBEC

ACT - Affordability and Choice Today



PB 0392

FCM

Canadian Home Builders' Association

CHRA ACHRU

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

Canadian Home Builders' Association
150 Laurier Avenue West
Suite 500, Ottawa
K1P 5J4
Tel: (613) 230-3060

<www.chba.ca>

Canadian Housing and Renewal Association
130 Slater Street
Suite 408, Ottawa
K1P 6E2
Tel: (613) 594-3007

<www. chra-achru.ca>

Federation of Canadian Municipalities
24 Clarence Street
Ottawa
K1N 5P3
Tel: (613) 241-5221

<www. fcm.ca>

Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa
K1A 0P7
Tel: (613) 748-2367

<www.cmhc-schl.gc.ca>

102-00009/

AFFORDABILITY AND CHOICE TODAY (A•C•T) STREAMLINED APPROVAL PROCESS PROJECT

One-Stop Approval for Minor Residential Renovations

André Fortin, Architect
Montréal, Quebec

Prepared for:

Federation of Canadian Municipalities
Canadian Home Builders' Association
Canadian Housing and Renewal Association
Canada Mortgage and Housing Corporation

December 1999

Case study written by: **Julie Tasker-Brown, Consultant in Housing and Urban Planning, Montréal, Quebec**

This case study was funded by Canada Mortgage and Housing Corporation, but the views expressed are the personal views of the author and the Corporation accepts no responsibility for them.

Additional copies of this report and case studies produced to date can be obtained free of charge from the **Canadian Housing and Information Centre, 700 Montreal Road, Ottawa, Ontario, K1A 0P7 tel.: (613) 748-2367, fax: (613) 748-2143, e-mail: chic@cmhc-schl.gc.ca**

The case studies and other program information can be viewed on the FCM's Internet site at **www.fcm.ca.**

FOREWORD

The project documented in this case study received funding assistance under the Affordability and Choice Today (A•C•T) Program. A•C•T is a joint initiative managed by the Federation of Canadian Municipalities, the Canadian Home Builders' Association, and the Canadian Housing and Renewal Association, together with the funding agency Canada Mortgage and Housing Corporation. The A•C•T Program is administered by the Federation of Canadian Municipalities.

A•C•T, which was launched in January 1990, was designed to foster changes to planning and building regulations and residential development approval procedures in order to improve housing affordability, choice and quality. In 1998, the A•C•T Program was recognized by the United Nations Centre for Human Settlements as a best practice for improving the living environment.

Through A•C•T, grants are awarded to municipalities, private and non-profit builders and developers, planners and architects to undertake innovative regulatory reform initiatives in municipalities across Canada. Three types of projects are awarded grants under the A•C•T Program: Demonstration Projects, Streamlined Approval Process Projects, and Case Studies (of existing initiatives).

- *Demonstration Projects* involve the construction of innovative housing that demonstrates how modifications to planning and construction regulations can improve affordability, choice and quality.

- *Streamlined Approval Process Projects* involve the development of a method or an approach that reduces the time and effort needed to obtain approvals for housing projects.

- *Case Study* grants are awarded for the documentation of existing regulatory reform initiatives.

Change and innovation require the participation of all the players in the housing sector. A•C•T provides a unique opportunity for groups at the local level to work together to identify housing concerns, reach consensus on potential solutions, and implement actions. Consequently, a key component of A•C•T-sponsored projects is the participation and cooperation of various players in the housing sector in all phases of each project, from development to realization.

All projects awarded a grant under the A•C•T Program are documented as case studies in order to share information on the initiatives and the benefits of regulatory reform with other Canadian communities. Each case study discusses the regulatory reform initiative, its goals and the lessons learned. Where appropriate, the cost savings resulting from modifications in various planning, development and construction regulations are calculated and reported.

TABLE OF CONTENTS

PROJECT OVERVIEW i

1.0 PROJECT DESCRIPTION 1
- 1.1 Context 1
- 1.2 Project Objectives 1
- 1.3 Consultation and Cooperation 2
- 1.4 Project Activities 2

2.0 PROJECT RESULTS 3
- 2.1 Current Approval Process for Minor Residential Renovations in the City of Montréal ... 3
- 2.2 Review of Initiatives in Other Canadian Municipalities 4
- 2.3 Information Tools 5
- 2.3.1 Technical Guides 5
- 2.3.2 Permit Application Forms 6
- 2.4 Modified Approval Procedure for Minor Residential Renovation Projects 6
- 2.5 Training of Municipal Employees 7
- 2.6 Pilot Project 7

3.0 REGULATORY REFORM INTIATIVES AND IMPACT ON AFFORDABILITY, CHOICE AND QUALITY 9

APPENDIX A: Sample Technical Guide, Building a Deck 11

APPENDIX B: Sample Application Form, Basement Unit Dwelling 13

PROJECT OVERVIEW

Minor residential renovation projects worth less than $20,000 represent about 10 to 20 percent of the total number of permit applications received by the City of Montréal, Quebec. This type of renovation project is frequently undertaken by the property owner without the assistance of a building professional such as an architect or contractor.

Most homeowners lack the specialized technical knowledge required to prepare the plans and specifications that must be submitted to receive a building permit. In addition, homeowners are often unfamiliar with the approval process, which can be complicated and lengthy. Those seeking assistance in making their way through the approval process find that there is little technical support available to help them. These factors have led to a situation in which homeowners may try to undertake construction work without a permit or prepare the plans and specifications themselves. In doing so, construction safety and quality, and architectural integration are adversely affected. Municipal employees are also affected since they must invest considerable time in evaluating permit applications that are not prepared by building professionals, which slows down the approval process.

André Fortin, a local architect, was awarded an A•C•T grant to develop a series of technical guides that will help homeowners in the City of Montréal prepare permit applications for minor residential renovations. Separate guides were created for different types of renovation projects, such as:

- converting basements to apartments;
- minor additions or interior renovations that would provide additional housing; and
- renovations that make the existing living space accessible to persons with disabilities.

The guides contain sample designs as well as advice on regulations in force and the scope of construction work required.

André Fortin worked closely with representatives of the City of Montreal's Permit and Inspections and Housing Departments. The project team also included a structural engineer and a representative from the *Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec* (APCHQ) [provincial home builders' association].

This project will improve the permit issuance process for minor residential renovation projects. Under a revised process, a municipal employee will meet with the homeowner to review the relevant technical guide and enter into an agreement about the nature and execution of the work involved. Ideally, a permit would be issued right away.

The technical guides and meetings with municipal staff provide homeowners with technical support, reduce the documentation required, and speed up the approval process for minor residential renovation projects. This encourages good quality renovation work that complies with existing municipal regulations and reduces administration costs. This, in turn, will help to improve housing affordability, choice and quality in Montréal.

The educational tools developed under this A•C•T project can be applied to other types of residential construction projects. Furthermore, the technical guides are a useful reference for all Canadian municipalities using National Building Code regulations.

1.0 Project Description

1.1 Context

The City of Montréal, Quebec, recognizes the economic importance of its residential renovation industry. In 1994, the City of Montréal approved 1,647 permits for residential renovation projects worth $54 million, representing 40 per cent of the total value of the residential construction sector. The average value of renovation projects was $39,500.

Renovation projects worth less than $20,000, such as basement suites, small extensions and home offices, represent the majority of all residential renovation in the City. In these cases, it is not unusual for property owners to undertake renovation projects without applying for the appropriate permit and without the assistance of a professional. This situation results in a lack of municipal control over the quality of the renovation work and its integration into the surrounding built environment.

Do-it-yourself renovators are often unaware of municipal regulations and approval processes or find them overly complex and time-consuming. Improperly filled out and incomplete application forms can mean several trips to the department before a permit is issued, such that it can take up to 40 days to get a permit for a simple deck. In addition, municipal staff must spend a considerable amount of time evaluating renovation permit applications made by property owners who lack technical expertise and familiarity with municipal approval procedures.

Virage Rénovation and Programme d'adaptation de domicile

Virage Rénovation was a provincially funded program administered by the *Société d'habitation du Québec* and mandated municipalities, the aim of which was to provide financial assistance to property owners wishing to renovate their homes or apartments. While the program was in operation, between February and December 1994, 1,780 dwelling units were renovated for a total value of $18 million. The average value of the projects undertaken was $12,730. In the same year, the province of Quebec funded a similar initiative called *Programme d'adaptation de domicile* (PAD). The aim of PAD was to provide financial assistance to property owners who wished to make housing units wheelchair accessible or adaptable.

1.2 Project Objectives

In the spring of 1994, André Fortin, a Montréal architect, was awarded an A•C•T grant to cooperate with the City of Montréal's Permit and Inspections Department to centralize, by means of a one-stop process, the approval of residential renovation projects valued at less than $20,000. The aim is to speed up the permit approval process and improve communications with the public. This will be accomplished by:

- reducing the time and plan requirements necessary to obtain a permit;
- offering property owners technical support in order to ensure that renovation work will be affordable, of good quality and in conformity with regulations;
- educating property owners wishing to undertake minor renovation projects; and
- establishing better cooperation between municipal staff, property owners and those working in the residential renovation sector.

1.3 Consultation and Cooperation

To carry out this A•C•T initiative, the project proponent, André Fortin, assembled a project team of representatives from the City of Montréal's Permit and Inspections and Housing Departments, and the *Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec* (APCHQ). The project team was consulted throughout the A•C•T project.

1.4 Project Activities

The A•C•T grant was used to support the following activities:

- review and analysis of existing approval procedures for residential renovation projects in the City of Montréal and other Canadian municipalities;
- identification and selection of residential renovation categories;
- preparation of information tools for use by the public and municipal staff, including technical guides and permit application forms;
- training of municipal staff to improve communications with the public; and
- testing of the one-stop approval process by municipal employees.

2.1 Current Approval Process for Minor Residential Renovations in the City of Montréal

The City of Montréal's Permit and Inspections Department issues building, renovation, plumbing, demolition, occupancy and sign installation permits. The Permit and Inspections Department is responsible for ensuring that all permit applications for renovation work conform with regulations in force and for ensuring the quality and safety of renovation work as well as its integration into the surrounding area.

Aside from maintenance work, such as painting and small repairs, most renovation projects require a permit. It is the responsibility of the property owner or contractor to determine which regulations apply to the project and to ask for the relevant permit(s). The applicant fills out an application form which asks for detailed information on the project including, depending on the case, a description of the work to be undertaken, plans (elevations, cross-sections and floor plans) and construction costs. All plans and drawings for projects where the construction costs exceed $100,000 must bear the signature and seal of the architect or engineer.

A permit applicant then submits the application along with various drawings and documents to a clerk at the reception desk of the permit department. The clerk passes the file on to one or more plan checkers, depending on the complexity and nature of the project. It can take as many as 40 days to obtain a permit for even simple renovation projects like building a deck.

Constraints of the Current Approval Process

Following a review of existing approval procedures for minor residential renovation work, the project team identified several areas in need of improvement.

- *Existing municipal regulations and approval processes for residential renovation are too complex. For example, property owners are required to submit complete plans for even relatively small projects, which they find difficult to do.*
- *Application forms are frequently incomplete and/or improperly filled out.*
- *There is no easy-to-understand printed material available to citizens to steer them through the approval process.*

The above constraints have several consequences. First, because of the complexity of the approval process, much renovation work is undertaken without a permit, which may jeopardize the safety and quality of renovation work as well as affect its integration with adjacent buildings. Second, the lack of accessible information on the municipal approval process and requirements for residential renovation results in delays in obtaining a permit.

Third, municipal employees must spend a lot of time reviewing permit applications for relatively simple projects that were not prepared by a professional, while they could devote this time to more ambitious and complex projects.

2.2 Review of Initiatives in Other Canadian Municipalities

The project team examined models employed by other Canadian municipalities to improve the approval process for minor renovation projects. Examples were drawn from Toronto, Ontario, and Calgary, Alberta, among others. The municipalities in question were selected either because they are similar in size to Montréal or because they have undertaken initiatives relevant to the study. Below are highlights of the case studies.

Toronto, Ontario

The Buildings and Inspections Plan Examination Division of the City of Toronto issues permits on a first-come, first-serve basis. Inspectors are available between 8:30 a.m. and 4:00 p.m., Monday to Friday, to help permit applicants.

To improve the approval process, the City of Toronto has introduced a variety of time-saving measures. The City has produced a detailed brochure to help members of the public prepare permit applications, including the required documents and plans. The brochure includes illustrated examples for different types of permits.

In addition, the City has installed a "quick" permit service for minor residential renovation projects of less than 50 m² (500 sq. ft.), such as small extensions, decks and interior changes. A special limited team called the "short team" has been put in charge of the service. The quick permit service allows an applicant to obtain a permit right away, if the application complies with municipal regulations. If the application is incomplete or improperly filled out, a staff member will help the applicant complete it properly so that a permit can be issued.

Calgary, Alberta

The City of Calgary's Planning and Building Department issues building permits for most renovation work, including demolition, repairs, alterations or extensions.

The City has recently made some improvements to its approval processes. To better inform the public, the City has prepared a series of easy-to-read information brochures which summarize the various permits and permit approval processes. A homeowner or builder wishing to undertake residential renovations can consult the brochures, which provide information on a variety of renovation jobs, including adding a housing unit, finishing a basement and constructing an accessory building.

Another initiative of the City of Calgary, aimed at expediting and simplifying the residential project approval process, is a special grading and foundation permit for single-family houses and duplexes. With this permit, work can begin on grading, footings and foundation walls, as well as the ground floor structure, before a permit is granted for the rest of the work. The contractor is responsible for ensuring that the work conforms to applicable zoning and building regulations.

Other Canadian Examples

In order to encourage property owners and builders to renovate according to municipal standards and procedures, the City of Vancouver's Department of Permits and Licenses set up the "Housing Renovation Centre". At the Centre, clerks are available by appointment to assist owners from the early stages of a project, before they apply for a permit. The Centre offers the following services aimed at simplifying and expediting the approval process:

- technical support;
- information on permit applications;
- information related to the project in question; and
- help to complete the application forms.

The Housing Development and Building Department of the District of Matsqui, British Columbia, has produced a guide for homeowners wishing to undertake renovations. The guide lists different types, indicating whether or not a permit is required, and contains all the information that a permit applicant may need.

2.3 Information Tools

To help streamline the approval process and improve communications with the public, the project team developed a set of information tools, including technical guides and checklists, for different types of minor renovation projects.

2.3.1 Technical Guides

The objective of the technical guides is to simplify and expedite the approval process for property owners undertaking minor renovation projects. They describe, in clear and simple terms, the municipal regulatory requirements and approval processes applicable to various types of renovation work. At the same time, the technical guides are designed to help municipal staff evaluate permit applications. It is expected that the guides may eventually be used to pre-approve applications.

To produce the technical guides, the project team, in cooperation with municipal staff, drew up a list of categories of renovation work based on a sampling of real cases. The appropriateness of the categories selected was confirmed by the results compiled from an evaluation of Virage Rénovation and PAD (see Section 1.1).

The principal sources of the information found in the guides are:

- the Planning Bylaw (U-1);
- the Building Bylaw (B-1);
- the City of Montréal Housing Bylaw (L-1);
- the Fire Prevention Bylaw (P-5.1);
- the Quebec Civil Code; and
- the National Building Code.

André Fortin, in cooperation with the City of Montréal, prepared the following eleven prototype technical guides:

- Guide for replacing doors
- Guide for adding doors
- Guide for replacing windows
- Guide for adding windows
- Guide for repairing the exterior finish
- Guide for modifying the exterior finish
- Guide for modifying or building a deck or balcony
- Guide for building a basement unit dwelling
- Guide for building a home office
- Guide for building a new entrance to the basement
- Guide for redesigning the interior to make it accessible or adaptable

Contents of the Technical Guides

In general, the technical guides follow a standard format. Each 8"x11" guide (containing two to six pages) provides the following information:

- cases in which a permit is required;
- applicable standards and regulations;
- types of permissible materials (for example, doors are available in steel, wood, aluminum, fibreglass or a combination of these materials);
- performance criteria;
- recommendations for the identification, performance and maintenance of the renovations; and
- sample drawings.

At this time, three of the eleven prototype technical guides have been published by the City. Appendix A contains Technical Guide No. 10, "Building a Deck". See the box below for a complete list of the available titles. The technical guides are available at the Permit and Inspections Department, at any Accès Montréal office and on the Internet (in French) at **www.ville.montreal.qc.ca/permis/permis.htm**

List of published technical guides

No. 7: Working Without a Permit
No. 9: Replacing and Adding Doors and Windows
No. 10: Building a Deck

Before the start of the A•C•T project, the City had begun to prepare a series of information guides on various areas related to planning, such as commercial construction and renovation, signs, certificates of occupation, etc. Unfortunately, the final production of the technical guides concerning minor residential renovations has been delayed indefinitely for various reasons: delays generated because the City wants to standardize the graphical aspect of the documents with that of previous publications, legal concerns regarding the popularization of building code regulations, high production costs of the guides and some administrative hurdles.

2.3.2 Permit Application Forms

At the same time as the technical guides, the project team developed nine prototype permit application forms. Each one-page form corresponds to one of the renovation categories listed in Section 2.3.1. (some of the forms are used for more than one category). The sample application form for "Basement Unit Dwelling" is contained in Appendix B.

The proposed application forms would not only provide City employees with information on the applicant and the project but would serve as a checklist (one section for use by the applicant and one section for use by the City) of the applicable regulations in force. The City is currently exploring the possibility of replacing its existing application forms with the new ones designed by the project team. Ideally, the application form would be attached to the technical guide.

2.4 Modified Approval Procedure for Minor Residential Renovation Projects

In conjunction with the preparation of prototype information tools, this A•C•T initiative proposes to accelerate the approval procedure for residential renovation projects.

The reception desk would be staffed with people who possess the necessary technical expertise to be able to evaluate the plans and the application on the spot. The municipal employee would meet with the applicant. With the relevant technical guide as a reference, they would agree

on the nature of the work in question and how to carry it out. Ideally, the owner would be able to return home with a permit in hand. In more complicated cases, a permit would be issued within seven (7) working days.

The flowchart in Figure 1 illustrates the proposed modified approval process for minor residential renovation projects.

A variety of administrative and legal constraints hamper change to the approval process. As a result, municipal employees expect that putting the one-stop approval process in place will be slow and painstaking. However, the availability of technical guides for the public and the review of municipal requirements resulting from this project have expedited the approval process for simple renovation projects by two to three weeks.

2.5 Training of Municipal Employees

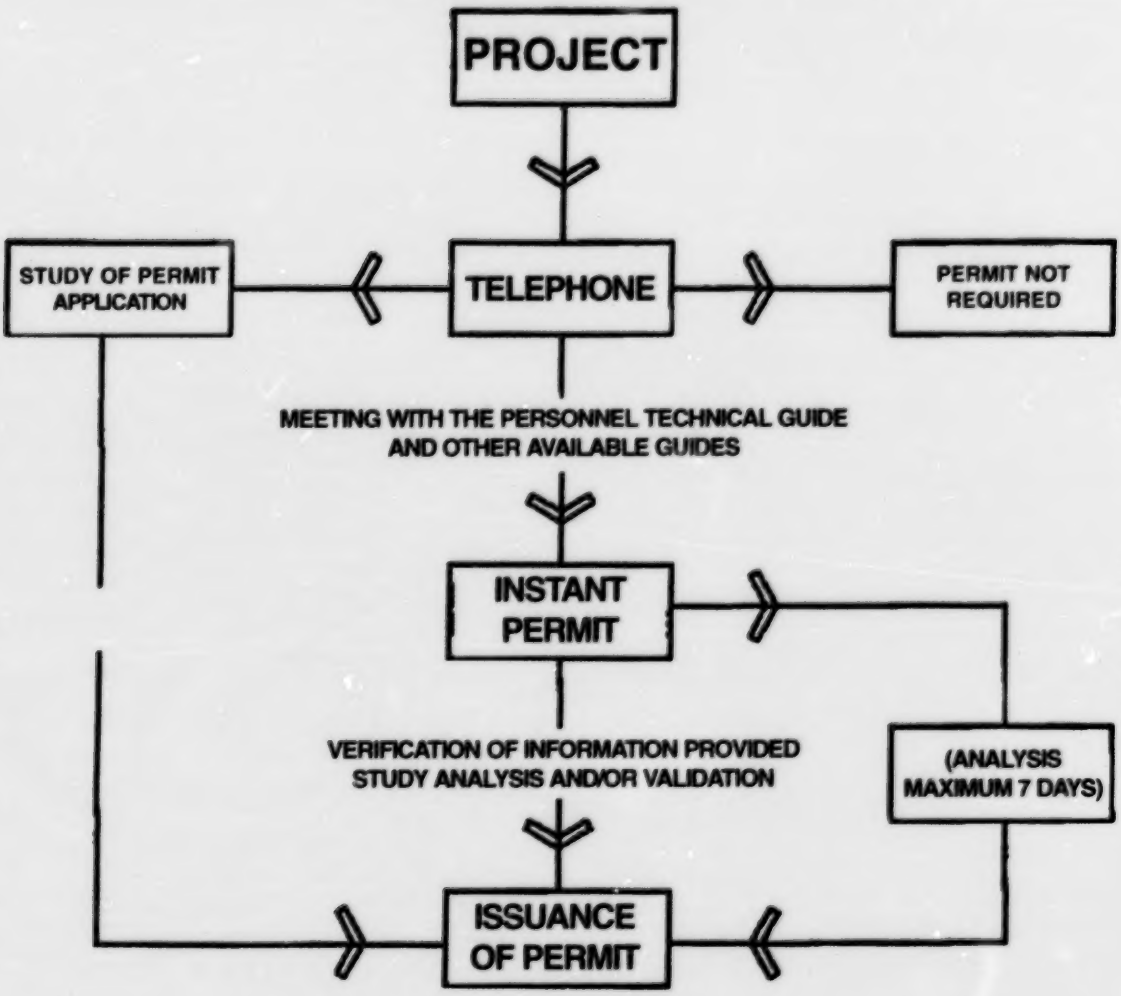
It is anticipated that, once the one-stop approval process is in place, it will be necessary to develop and hold training sessions for municipal employees. In particular, the training will familiarize the staff with the checklists and the technical guides. The training component of the A•C•T project has not yet taken place because of the City's slowness to adopt the new information tools and one-stop approval process.

2.6 Pilot Project

On March 18, 1996, the City launched a pilot project to test the one-stop approval process in a branch office in Pointe-aux-Trembles, a suburb located at the northeastern tip of the Island of Montréal. During the pilot project, citizens wishing to undertake a minor renovation projects could meet with an employee to receive technical support and step-by-step guidance through the approval process.

The pilot project permitted the project team to refine the technical guides and application forms.

Figure 1: Proposed modified approval process for minor residential renovation projects



3.0 Regulatory Reform Initiatives and Impact on Affordability, Choice and Quality

In September 1999, three of the eleven technical guides had been finalized and were available to the public. The publication and introduction of the set of technical guides and the application forms have been slowed partly on account of financial, administrative and legal hurdles. However, this A•C•T initiative has led to improved communications with the public and better qualified municipal employees, often reducing the approval times for renovation projects from 30 days to less than a week.

Once in place, the one-stop approval process, along with the information tools, will facilitate and speed up house or apartment renovations and encourage home maintenance.

A streamlined process for renovation projects may encourage property owners to build extensions or create basement suites, thereby increasing the availability of affordable housing. Furthermore, by providing do-it-yourself renovators and home building professionals with easy-to-understand technical information on different renovation projects, the City can improve the quality of renovation work.

The prototype technical guides and checklists are a useful reference tool for all Canadian jurisdictions using National Building Code regulations. The proposed one-stop approval process is applicable to municipalities across Canada.

Appendix

Ville de Montréal

Service des permis et inspections
303, rue Notre-Dame Est
1er étage
Montréal H2Y 3Y8
Tél.: (514) 872-3181

TECHNICAL GUIDE **10** RESIDENTIAL SECTOR

Building a Deck

A deck is defined as an open platform above ground level, adjoining the main building or not. A deck can also be located on the rooftop of a main building or on that of an outbuilding. This technical guide deals with residential decks only. For information on decks used for commercial purposes (cafés), please contact the Permits and Inspections Department to find out the applicable standards.

A permit is needed, unless...

Building a deck can seem simple enough for a handyman but current regulations must be respected at all times and the required permit must be obtained. The work can be done without a permit only if the following three conditions are met: the floor is no higher than 60 cm (24 in) above ground level, no construction elements (e.g. a guard rail) exceed 1.07 m (42 in) from the floor and the construction is not being done in the front yard. However, if you intend to take advantage of the opportunity to change your standard door to a French window or a patio door, you must get a permit to do the replacement. For more information, please see the following technical guide: Replacing and Adding Doors and Windows.

Over one metre... please consult us

A deck that is at 1 m (3 ft 3 in) or less above ground level can be built at the lateral property line. However, if the deck floor is more than 1 m high, other standards apply. For example, in certain cases, the Planning Bylaw requires that the construction be at a minimal distance from the property line, while the Building Bylaw has requirements regarding the combustibility of materials and the risk of fire propagation to adjacent buildings. If the floor level of the deck that you plan to build is less than 1 m, reading this technical guide should be sufficient for you to prepare your permit application. In other cases, it would be preferable that you contact us before buying your materials. Come by our information counter with your certificate of location and a scale site plan indicating the proposed location of the deck in relation to the existing buildings and property lines. This way, our experts will be able to give you information on current regulations, along with free technical advice.

The permit application

You will need the following documents when you submit your application to the Permits and Inspections Department:

- a certificate of location,
- a scale site plan indicating the location of the deck in relation to the existing buildings and property lines,
- two copies of a scale construction drawing of at least 1:100 (1 cm = 1 m) and a description of the materials and the work (see over for an example), and
- if the work to be done is in a significant sector or on a property with a heritage value and will be visible from a public road, the required documents must be presented in triplicate and you must also provide two photographs of the main building's façade.

The cost of the modification permit is $7.50 per $1,000 of work and the minimum rate is $50 (1998).

1/2

Preparing the drawings

To obtain your permit quickly, present drawings that are clear and to scale. If your project is simple, prepare the drawings according to the opposite illustrations (the measurements are examples) and provide the following information:

① type, dimensions and spacing of the posts, columns or header joists fixed to the house's frame and supporting the floor;

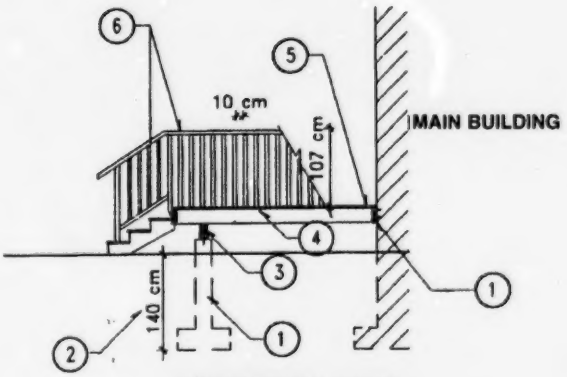
② depth of the pillars or supports used below ground level; nature and dimensions of the concrete footing; frost-proof foundation system (concrete columns or sonotubes, wood posts, concrete stub walls, etc.); minimum 1.4 m deep;

③ type, dimensions, spacing and method of anchorage for the beams on which the rails or joists will rest;

④ type, dimensions, spacing and direction of the rails or joists supporting the floor and the method of anchorage;

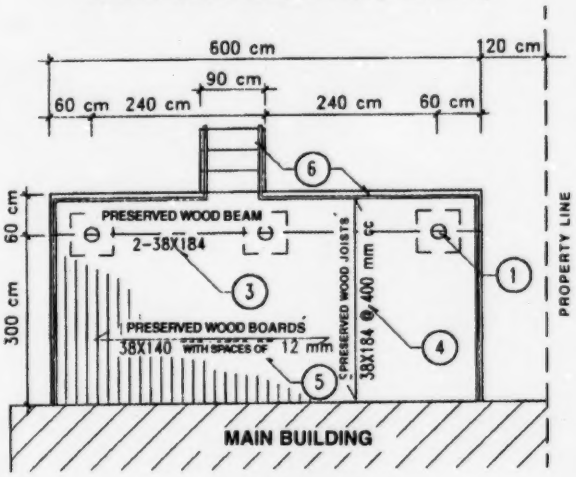
⑤ type and dimensions of the boards or the floor covering; and

⑥ height of the handrails and guard rails and spacing between the bars; dimension and number of stairs and risers; 15 cm x 30 cm stairs are ideal for exterior constructions; proportions of 19 cm x 25 cm are also a good choice.



SECTIONAL VIEW

MAIN BUILDING, SCALE 1 : 100 (1 cm = 1 m)



PLAN VIEW

SCALE 1 : 100 (1 cm = 1 m)

In brief

☐ A modification permit is required for the construction of a deck unless the following three conditions are met: the floor is no higher than 60 cm (24 in) above ground level, no construction elements (e.g. a guard rail) exceed 1.07 m (42 in) from the floor and the construction is not being done in the front yard.

☐ You must obtain a permit before replacing an exterior door; for more details, see the following technical guide: Replacing and Adding Doors and Windows.

☐ If the floor of a deck exceeds 1 m in height, there are more requirements. In this case, before you purchase any materials, it is preferable that you consult the Permits and Inspections Department with a certificate of location and a scale site plan.

☐ The cost of the modification permit is $7.50 per $1,000 of work and the minimum rate is $50 (1998).

☐ Whether a permit is required or not, current regulations must be respected at all times.

Ville de Montréal • FICHE-PERMIS n° 10 • rév.: avril 1998

APPENDIX B: SAMPLE APPLICATION FORM, BASEMENT UNIT DWELLING

Application for a modification permit for instant issuance

Prototype form

IDENTIFICATION

BASEMENT UNIT DWELLING

APPLICATION NUMBER	APPLICATION DATE	DATE PERMIT ISSUED	PERMIT NUMBER
_____	_____/_____/_____ day / month / year	_____/_____/_____ day / month / year	_____
ADDRESSR _____ _____	SIDE OF STREET o North o South o East o West	BETWEEN THE FOLLOWING STREETS _____ _____	DISTRICT _____ MUNICIPAL NEIGHBOURHOOD _____
OWNER'S NAME _____ _____	OWNER'S ADDRESS _____ _____ APPLICATION NUMBER _____	LAND REGISTRY NUMBER _____	LOT NUMBER _____ SUBDIVISION _____

BUILDING DESCRIPTION

TYPE OF BUILDING		TYPE OF CONSTRUCTION	COMMENTS
o detached o semi-detached o attached	Number of storeys _____ Number of units _____ Year of construction _____	o non-combustible o combustible	_____ _____ _____ _____

AREAS OF APPLICATION

TYPE OF WORK	ELIGIBILITY CRITERIA	ZONING	REQUIREMENTS
o building of a basement unit dwelling	o 600 m² maximum building area o building with a maximum of 3 storeys o building with a maximum of 7 units o built after 11-12-94 o exclusively used by families for residential purposes	o verification of sector in question o basement unit dwelling permitted o presence of an alley o primary access to rented basement 1900 HERITAGE SECTOR Provincial Status o AH o BA o BH o AP Municipal Status o BC o CL o IS o SS-A@ 0 o SS-A@ II	o parking required o accessibility o natural lighting and window clearing o minimal height of the rooms Degree of fire resistance o minimum required _____ Required documents o drawings and description of the work o site plan

APPROVAL

Name and signature of person responsible	Date
_____	_____
_____	_____
Owner's signature	

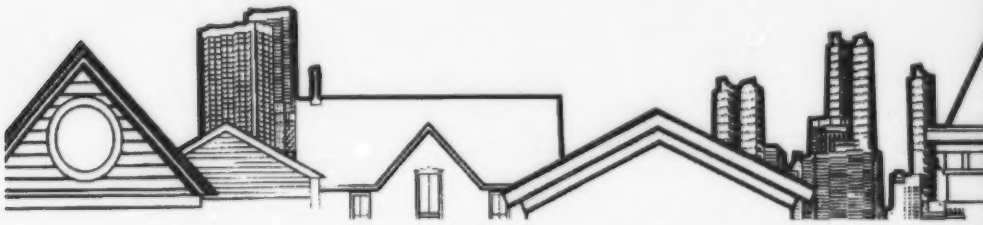
Permits Department *City of Montréal*

ACT-ÉTUDE DE CAS

PROJET D'AUTORISATION INSTANTANÉE POUR LES TRANSFORMATIONS RÉSIDENTIELLES MINEURES

ANDRÉ FORTIN, ARCHITECTE
MONTRÉAL (QUÉBEC)

ACT - Abordabilité et choix toujours



FCM

Association canadienne des constructeurs d'habitations

CHRA ACHRU

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

PB 0392

Association canadienne des constructeurs d'habitations
150, avenue Laurier Ouest,
pièce 500, Ottawa
K1P 5J4
Tél : (613) 230-3060

www.chba.ca

Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
130, rue Slater,
pièce 408, Ottawa
K1P 6E2
Tél : (613) 594-3007

www. chra-achru.ca

Féderation canadienne des municipalités
24, rue Clarence,
Ottawa
K1N 5P3
Tél : (613) 241-5221

www. fcm.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal,
Ottawa
K1A 0P7
Tél : (613) 748-2367

www.cmhc-schl.gc.ca

Programme Abordabilite et Choix Toujours (ACT) Projet de Rationalisation du Processus D'approbation

Projet D'autorisation Instantanée Pour les Transformations Résidentielles Mineures

André Fortin, architecte
Montréal (Québec)

Préparé pour :

la Fédération canadienne des municipalités
l'Association canadienne des constructeurs d'habitations
l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Décembre 1999

Étude de cas rédigée par : **Julie Tasker-Brown, experte-conseil en habitation et en urbanisme, Montréal (Québec)**

Cette étude de cas a été financée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les points de vue qui y sont exprimés reflètent les opinions personnelles de l'auteur et la Société n'en assume aucune responsabilité.

Pour obtenir sans frais des exemplaires du présent rapport et d'autres études de cas publiées jusqu'à présent, veuillez vous adresser au **Centre canadien de documentation sur l'habitation, 700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7, tél. : (613) 748-2367, téléc. : (613)748-2143, courriel : chic@cmhc-schl.gc.ca**

Vous pouvez consulter les études de cas et d'autres renseignements sur les programmes sur le site Internet de la FCM à l'adresse suivante : **www.fcm.ca**

AVANT-PROPOS

Le projet décrit dans la présente étude de cas a reçu une aide financière dans le cadre du programme Abordabilité et choix toujours (ACT), initiative conjointe gérée par la Fédération canadienne des municipalités, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, ainsi que par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui a versé le financement. Le programme ACT est administré par la Fédération canadienne des municipalités.

Lancé en janvier 1990, le programme ACT a été conçu pour favoriser les modifications aux règlements d'urbanisme et de construction et aux procédures d'approbation des aménagements résidentiels dans le but d'améliorer l'abordabilité, le choix et la qualité des logements. En 1998, le programme ACT a été reconnu par le Centre des Nations Unies pour les établissements humains comme une des meilleures pratiques pour améliorer le milieu de vie.

Dans le cadre du programme ACT, des subventions sont accordées à des municipalités, à des constructeurs et promoteurs privés et sans but lucratif, à des urbanistes et à des architectes, afin de les encourager à proposer des mesures novatrices de réforme de la réglementation dans les municipalités canadiennes. Trois types de projets sont admissibles à des subventions dans le cadre du programme ACT : les projets de démonstration, les projets de rationalisation du processus d'approbation, ainsi que les études de cas (relatives à des mesures existantes).

- *Les projets de démonstration* comprennent la construction d'habitations novatrices qui illustient de quelle façon la modification des règlements d'urbanisme et de construction peut améliorer l'abordabilité, le choix et la qualité.

- *Les projets de rationalisation du processus d'approbation* comprennent l'élaboration de méthodes ou de démarches qui réduisent le temps et les efforts requis pour faire approuver des rénovations résidentielles.

- Les subventions pour la réalisation d'*études de cas* sont accordées pour la documentationence qui a trait aux de mesures existantes de réforme de la réglementation.

Le changement et l'innovation exigent la participation de tous les intervenants du secteur de l'habitation. Le programme ACT offre aux groupes locaux une occasion unique de collaborer pour relever les préoccupations relatives au logement, pour s'entendre sur des solutions possibles et pour prendre des mesures concrètes. Par conséquent, deux des éléments essentiels des projets parrainés dans le cadre du programme ACT sont la participation et la coopération de divers intervenants du secteur de l'habitation à toutes les étapes de chaque projet, de la conception à la réalisation.

Tous les projets subventionnés dans le cadre du programme ACT font l'objet d'études de cas qui permettent d'en diffuser les détails et de faire connaître les bienfaits de la réforme de la réglementation aux autres municipalités canadiennes. Chaque étude de cas traite de la réforme effectuée, des buts visés et des leçons tirées. S'il y a lieu, on calcule aussi les économies réalisées grâce aux modifications apportées aux divers règlements d'urbanisme, d'aménagement et de construction.

TABLES DES MATIÈRES

VUE D'ENSEMBLE DU PROJET i

1.0 DESCRIPTION DU PROJET 1
- 1.1 Contexte 1
- 1.2 Objectifs du projet 1
- 1.3 Consultation et coopération 2
- 1.4 Activitiés du projet 2

2.0 RÉSULTATS DU PROJET 3
- 2.1 Processus actuel d'approbation pour les transformations résdentielles mineures à la Ville de Montréal 3
- 2.2 Examen des initiatives prises dans d'autres municipalitiés canadiennes 4
- 2.3 Outils d'information 5
- 2.3.1 Fiches-permis 5
- 2.3.2 Formules de demande de permis 6
- 2.4 La procédure d'approbation modifiée pour les projects de rénovation résidentielle mineurs 6
- 2.5 Formation des employés municipaux 7
- 2.6 Le projet pilote 7

3.0 INITIATIVES DE REFORME DE LA RÉGLEMENTATION ET IMPACT SUR L'ABORDABILITÉ, LE CHOIX ET LA QUALITÉ 9

ANNEXE A : Exemple de fiche-permis : la construction d'une terrasse 13
ANNEXE B : Exemple de formule de demande : logement n sous-sol 15

VUE D'ENSEMBLE DU PROJET

Les projets résidentiels valant moins de 20 000 $ représentent environ 10 à 20 % du nombre total de demandes de permis reçues par la Ville de Montréal (Québec). Ce type de projet de rénovation est souvent entrepris par le propriétaire sans l'aide d'un professionnel de la construction comme un architecte ou un entrepreneur.

La plupart des propriétaires n'ont pas les connaissances techniques spécialisées pour préparer les plans et les devis nécessaires à l'obtention d'un permis de construction. De plus, ils connaissent souvent mal le processus d'approbation, qui peut être long et ardu. Les personnes qui cherchent à obtenir de l'aide pour se retrouver dans le processus s'aperçoivent qu'il y a peu de soutien technique à leur disposition. Pour toutes ces raisons, les propriétaires peuvent être tentés d'entreprendre des travaux de construction sans permis ou de préparer eux-mêmes les plans et devis. Cette façon d'agir nuit à la sécurité et à la qualité de la construction, ainsi qu'à l'intégration architecturale. Les employés municipaux sont également touchés, car ils doivent consacrer énormément de temps à évaluer les demandes de permis qui n'ont pas été rédigées par des professionnels de la construction, ce qui ralentit le processus d'approbation.

André Fortin, un architecte local, a reçu une subvention ACT pour élaborer une série de guides techniques (appelés « fiches-permis ») afin d'aider les propriétaires habitant Montréal à préparer des demandes de permis pour les transformations résidentielles mineures. Des fiches distinctes ont été élaborées pour différents types de projets de rénovation comme :

- la conversion d'un sous-sol en appartement;
- un agrandissement mineur ou une rénovation intérieure créant un logement additionnel;
- des rénovations pour rendre un espace habitable accessible à une personne handicapée.

Les fiches contiennent des exemples de modèles ainsi que des conseils sur les règlements en vigueur et l'envergure des travaux de construction nécessaires.

André Fortin a travaillé en étroite collaboration avec des représentants du Service des permis et inspections de la Ville de Montréal, ainsi que du Service de l'habitation. L'équipe de projet comprenait aussi un ingénieur en structure et un représentant de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec.

Ce projet améliorera le processus d'odroi de permis pour les projets de rénovation résidentielle mineurs. Ainsi, un employé municipal rencontrera le propriétaire immobilier pour examiner la fiche-permis appropriée et pour conclure une entente sur la nature et l'exécution des travaux en question. Idéalement, un permis serait émis sur-le-champ.

Les fiches-permis et les rencontres avec le personnel municipal constituent un soutien technique offert aux propriétaires, réduisent la documentation requise et accélèrent le processus d'approbation pour les projets de rénovation résidentielle mineurs. Elles favorisent ainsi des rénovations de bonne qualité conformes aux règlements municipaux actuels et réduisent les frais administratifs, ce qui aura pour effet d'accroître l'abordabilité, le choix et la qualité des logements à Montréal.

Les outils éducatifs élaborés dans le cadre de ce projet ACT peuvent s'appliquer à d'autres types de projets de construction résidentielle. De plus, les fiches-permis constituent un outil de référence technique utile à toutes les municipalités canadiennes utilisant la réglementation du *Code national du bâtiment.*

1.0 Description du Projet

1.1 Contexte

La Ville de Montréal (Québec) reconnaît l'importance économique de son industrie de la rénovation résidentielle. En 1994, la Ville a approuvé 1 647 permis correspondant à des projets d'une valeur totale de 54 millions de dollars, ce qui représentait 40 % de la valeur totale des activités de l'industrie. La valeur moyenne de chaque projet était de 39 500 $.

Les projets de rénovation de moins de 20 000 $, comme les appartements dans les sous-sols, les petites annexes et les bureaux à domicile, représentent la majorité de toutes les rénovations résidentielles dans la Ville. En pareil cas, il n'est pas inhabituel pour les propriétaires d'entreprendre des rénovations sans demander de permis et sans l'aide d'un professionnel. Cette situation diminue le contrôle de la ville sur la qualité des rénovations et leur intégration à l'environnement construit.

Les rénovateurs amateurs ne connaissent souvent pas les règlements municipaux et les processus d'approbation ou encore, les trouvent trop longs et trop complexes. Des formulaires de demande mal remplis et incomplets peuvent nécessiter plusieurs déplacements au Service des permis avant qu'un permis ne soit émis, de sorte que les délais pour obtenir un permis afin de construire une simple terrasse peuvent atteindre jusqu'à 40 jours. De plus, le personnel municipal doit passer énormément de temps à évaluer les demandes de permis de rénovation faites par les propriétaires qui manquent de compétences techniques et qui connaissent mal les procédures d'approbation municipaux.

Virage Rénovation et Programme d'adaptation de domicile

Virage Rénovation était un programme financé par le gouvernement provincial et administré par la Société d'habitation du Québec et les municipalités mandatées, qui avait pour but de fournir une aide financière aux propriétaires souhaitant rénover une maison ou un appartement. Le programme a été appliqué de février à décembre 1994, et 1 780 logements ont été rénovés, pour une valeur totale de 18 millions de dollars, soit une valeur moyenne de 12 730 $ par projet entrepris. Au cours de la même année, la province de Québec a financé une initiative similaire appelée Programme d'adaptation de domicile (PAD), destinée à fournir une aide financière aux propriétaires souhaitant rendre des logements accessibles ou adaptables aux fauteuils roulants.

1.2 Objectifs du projet

Au printemps de 1994, André Fortin, un architecte de Montréal, a reçu une subvention ACT pour collaborer avec le Service des permis et inspections de la Ville de Montréal afin de centraliser, sous forme de guichet unique l'approbation de projets de rénovation résidentielle de moins de 20 000 $. Le but est d'accélérer le processus d'approbation des permis et d'améliorer la communication avec le public. Cela se fera par les moyens suivants :

- réduire le délai et les exigences nécessaires à l'obtention d'un permis;
- offrir aux propriétaires un soutien technique pour que les rénovations soient abordables, de bonne qualité et conformes aux règlements;

- renseigner les propriétaires qui souhaitent entreprendre des projets de rénovation mineurs;
- établir une meilleure collaboration entre le personnel municipal, les propriétaires et les personnes travaillant dans le secteur de la rénovation résidentielle.

1.3 Consultation et coopération

Pour réaliser cette initiative ACT, le promoteur du projet, André Fortin, a réuni une équipe composée de représentants du Service des permis et inspections de la Ville de Montréal, du Service de l'habitation ainsi que de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ). L'équipe de projet a été consultée durant tout le projet ACT.

1.4 Activités réalisées dans le cadre du projet

La subvention ACT a servi à réaliser les activités suivantes :

- examiner et analyser les procédures actuelles d'approbation des projets de rénovation résidentielle à la Ville de Montréal et dans les autres municipalités canadiennes;
- déterminer et choisir les catégories de rénovation résidentielle;
- élaborer des outils d'information à l'usage du public et du personnel municipal, y compris les fiches-permis et les formules de demande de permis;
- former le personnel municipal afin d'améliorer la communication avec le public;
- procéder à l'essai du processus d'approbation à guichet unique avec le personnel municipal.

2.1 Processus actuel d'approbation pour les transformations résidentielles mineures à la Ville de Montréal

Le Service des permis et inspections de la Ville de Montréal émet des permis de construction, de rénovation, de plomberie, de démolition, d'occupation et d'installation de panneaux d'affichage. Il doit veiller à ce que toutes les demandes de permis de rénovation soient conformes aux règlements en vigueur et assurer la qualité et la sécurité des rénovations, ainsi que leur intégration à l'environnement.

Hormis les travaux d'entretien, comme la peinture et les petites réparations, la plupart des projets de rénovation exigent un permis. Il incombe au propriétaire ou à l'entrepreneur de déterminer quel règlement s'applique au projet et de demander chaque fois le permis pertinent. Le demandeur remplit une formule de demande et doit fournir des renseignements détaillés sur le projet dont, selon le cas, une description des travaux à entreprendre, des plans (élévations, coupes et plans d'étage) et les coûts de construction. Tous les plans et dessins doivent porter la signature et le sceau de l'architecte ou de l'ingénieur si les coûts de construction excèdent 100 000 $.

Un demandeur de permis présente alors sa demande, à laquelle il joint divers dessins et documents, à un commis de la réception du Service des permis, qui transmet ensuite le dossier à un ou à plusieurs vérificateur(s) de plans, selon la complexité et la nature du projet. Il faut parfois jusqu'à 40 jours pour obtenir un permis, même pour de simples projets de rénovation comme la construction d'une terrasse.

Contraintes du processus d'approbation actuel

Après un examen des procédures actuelles d'approbation pour les rénovations résidentielles mineures, l'équipe de projet a cerné plusieurs domaines à améliorer :

- *Les règlements et processus d'approbation municipaux actuels pour la construction résidentielle sont trop complexes. Par exemple, les propriétaires immobiliers doivent présenter des plans complets même pour des projets relativement mineurs, ce qui leur est difficile.*
- *Les formules de demande sont souvent incomplètes et (ou) mal remplies.*
- *Il n'existe aucune documentation imprimée facile à comprendre pour guider les propriétaires tout au long du processus d'approbation.*

Ces contraintes ont plusieurs conséquences. Premièrement, en raison de la complexité du processus d'approbation, bon nombre de rénovations sont entreprises sans permis, ce qui peut compromettre la sécurité et la qualité des travaux et nuire à leur intégration aux bâtiments adjacents. Deuxièmement, le manque d'information disponible sur le processus et les exigences d'approbation municipale pour les rénovations résidentielles retarde l'obtention d'un permis.

Troisièmement, les employés municipaux doivent consacrer beaucoup de temps à examiner des demandes de permis visant des projets relativement simples et n'ayant pas été préparées par un professionnel, alors qu'ils pourraient consacrer ce temps à des projets de plus grande envergure et plus complexes.

2.2 Examen des initiatives prises dans d'autres municipalités canadiennes

L'équipe de projet a examiné les modèles utilisés par d'autres municipalités canadiennes pour améliorer le processus d'approbation des projets de rénovation mineurs. Des exemples ont été tirés, notamment, de Toronto (Ontario) et de Calgary (Alberta), soit parce que ces municipalités étaient d'une taille proche de celle de Montréal, soit parce qu'elles avaient entrepris des initiatives pertinentes à l'étude. On trouvera ci-dessous les faits saillants de ces études de cas.

Toronto (Ontario)

La division de l'examen des plans (bâtiments et inspections) de la Ville de Toronto émet des permis selon le principe du premier arrivé, premier servi. Des inspecteurs sont disponibles de 8 h 30 à 16 h, du lundi au vendredi, pour aider les demandeurs de permis.

Afin d'améliorer la procédure d'approbation, la Ville de Toronto a introduit plusieurs mesures permettant de gagner du temps. Elle a produit une brochure détaillée pour aider le public à préparer des demandes de permis, notamment les documents et les plans requis. La brochure illustre des exemples de différents types de permis.

En outre, la Ville a installé un service d'obtention « rapide » de permis pour les projets mineurs de rénovation résidentielle de moins de 50 m^2 (500 pi. ca), comme les petits agrandissements, les terrasses et les modifications intérieures. On a confié cette activité à une équipe spéciale appelée « short team » (équipe restreinte). Le service rapide permet d'obtenir un permis sur-le-champ si la demande est conforme aux règlements municipaux. Par contre, si elle est incomplète ou mal remplie, un membre du personnel aide le demandeur à la remplir convenablement, afin qu'un permis puisse être émis.

Calgary (Alberta)

Le service d'urbanisme et du bâtiment de la Ville de Calgary émet des permis de construction pour la plupart des travaux de rénovation, y compris la démolition, les réparations, les modifications ou les agrandissements.

La Ville a récemment amélioré ses procédures d'approbation. Pour mieux informer le public, elle a préparé une série de brochures documentaires faciles à lire qui décrivent les divers permis et procédures d'approbation. Un propriétaire ou un constructeur désirant entreprendre des rénovations résidentielles peut consulter ces brochures qui fournissent de l'information sur divers travaux de rénovation, notamment l'ajout d'un logement, la finition d'un sous-sol et la construction d'un bâtiment accessoire.

Une autre initiative de la Ville de Calgary, visant à accélérer et à simplifier l'approbation des projets résidentiels, est un permis spécial de terrassement et de fondations pour les logements individuels et les duplex. Ce permis permet d'entreprendre les travaux relatifs au terrassement, aux semelles et aux murs de fondations, ainsi qu'à la structure du rez-de-chaussée, avant qu'un permis ne soit accordé pour le reste des travaux. Il incombe à l'entrepreneur de veiller à ce que les travaux soient conformes aux règlements applicables sur le zonage et le bâtiment.

Autres exemples canadiens

Afin d'encourager les propriétaires et les constructeurs à rénover conformément aux normes et aux procédures municipales, le service des permis et licences de la Ville de Vancouver a établi le « Housing Renovation Centre » (centre de rénovation résidentielle), où, sur rendez-vous, des commis aident les propriétaires dès les premières étapes d'un projet, avant qu'ils ne demandent un permis. Le Centre offre les services suivants destinés

à simplifier et à accélérer l'approbation :

- soutien technique;
- renseignements sur les demandes de permis;
- renseignements liés au projet;
- aide pour remplir les formulaires de demande.

Le service d'aménagement résidentiel et du bâtiment du district de Matsqui (Colombie-Britannique) a produit un guide à l'intention des propriétaires qui souhaitent entreprendre des rénovations. Le guide dresse une liste des travaux, indique s'ils requièrent ou non l'obtention d'un permis, et contient tous les renseignements nécessaires à un demandeur de permis.

2.3 Outils d'information

Pour aider à rationaliser le processus d'approbation et à améliorer la communication avec le public, l'équipe de projet a élaboré un ensemble d'outils d'information, y compris des fiches-permis et des listes de vérification, pour différents types de projets de rénovation mineurs.

2.3.1 Fiches-permis

L'objectif des fiches-permis est de simplifier et d'accélérer le processus d'approbation pour les propriétaires qui entreprennent des projets de rénovation mineurs. Elles décrivent, en termes clairs et simples, les exigences de la réglementation et les procédures d'approbation municipales applicables à divers types de travaux de rénovation. Les fiches-permis sont également conçues pour aider le personnel municipal à évaluer les demandes. On prévoit utiliser les fiches pour l'approbation préalable des demandes.

Pour produire les fiches-permis, l'équipe de projet, en collaboration avec le personnel municipal, a rédigé une liste des catégories de travaux de rénovation, basée sur un échantillonnage de cas réels. La pertinence des catégories choisies a été confirmée par les résultats compilés à partir d'une évaluation de Virage Rénovation et du Programme d'adaptation de domicile (voir la section 1.1).

Voici les principales sources des renseignements figurant dans les fiches :

- *Règlement d'urbanisme (U-1);*
- *Règlement sur le bâtiment (B-1);*
- *Règlement sur le logement (L-1);*
- *Règlement sur la prévention des incendies (P-5.1);*
- *Code civil du Québec;*
- *Code national du bâtiment.*

André Fortin, en collaboration avec la Ville de Montréal, a préparé les onze prototypes suivants de fiches-permis :

- Fiche « Remplacement de portes »
- Fiche « Ajout de portes »
- Fiche « Remplacement de fenêtres »
- Fiche « Ajout de fenêtres »
- Fiche « Réfection du revêtement extérieur »
- Fiche « Modification du revêtement extérieur »
- Fiche « Modification ou construction d'une terrasse ou d'un balcon »
- Fiche « Aménagement d'un logement dans un sous-sol »
- Fiche « Aménagement d'un bureau à domicile »
- Fiche « Aménagement d'une nouvelle entrée pour le sous-sol »
- Fiche « Réaménagement intérieur afin de le rendre accessible ou adaptable »

Contenu des fiches-permis

En général, les fiches-permis adoptent une présentation standard. Chaque fiche de 8 po sur 11 po (contenant de deux à six pages) les renseignements suivants :

- les cas nécessitant un permis;
- les normes et règlements applicables;
- les types de matériaux autorisés (par exemple, les portes sont disponibles en acier, en bois, en aluminium, en fibre de verre ou une combinaison de ces matériaux);
- les critères de rendement;
- des recommandations pour la détermination, l'exécution et l'entretien des rénovations;
- des échantillons de dessins.

Actuellement, trois des onze prototypes de fiches-permis ont été publiés par la Ville. L'annexe A contient la fiche-permis n° 10, « La construction d'une terrasse ». Voir l'encadré ci-dessous pour obtenir une liste complète des titres disponibles. On peut se procurer les fiches-permis au Service des permis et inspections de la Ville de Montréal, à n'importe quel bureau d'Accès Montréal et sur Internet à l'adresse suivante :
www.ville.montreal.qc.ca/permis/permis.htm

Liste des fiches-permis publiées

N° 7 : Travaux sans permis
N° 9 : Le remplacement et l'ajout de portes et fenêtres
N° 10 : La construction d'une terrasse

Avant le début du projet ACT, la Ville avait commencé à préparer une série de guides d'information sur divers domaines liés à l'urbanisme, comme la construction et la rénovation commerciales, les panneaux d'affichage, les certificats d'occupation, etc. Malheureusement, la production finale des fiches-permis liées aux petites rénovations résidentielles ont été retardées indéfiniment pour diverses raisons : délais engendrés parce que la Ville veut harmoniser l'aspect graphique des documents avec celui des publications précédentes, préoccupations juridiques au sujet de la vulgarisation des règlements du code du bâtiment, coûts de production élevés des fiches et plusieurs obstacles administratifs.

2.3.2 Formules de demande de permis

En plus des fiches-permis, l'équipe de projet a élaboré neuf prototypes de formules de demande de permis. Chaque formule d'une page correspond à une des catégories de rénovation énumérées à la section 2.3.1 (certaines formules servent à plusieurs catégories). L'annexe B présente un exemple de formule de demande pour un « logement en sous-sol ».

Les formules de demande proposées ne se limiteraient pas à donner aux employés de la Ville des renseignements sur un demandeur et un projet, mais serviraient de liste de vérification (une section à utiliser par le demandeur et l'autre par la Ville) des règlements applicables en vigueur. La Ville explore actuellement la possibilité de remplacer ses formules de demande actuelles par les nouvelles formules élaborées par l'équipe de projet. Idéalement, la formule de demande serait jointe à la fiche-permis.

2.4 Procédure d'approbation modifiée pour les projets de rénovation résidentielle mineurs

Avec la préparation des prototypes d'outils d'information, cette initiative du programme ACT propose d'accélérer le processus d'approbation des projets de rénovation résidentielle.

Les préposés à l'accueil seraient des personnes possédant les compétences techniques nécessaires

pour évaluer les plans et la demande sur place. L'employé municipal rencontrerait le demandeur. En s'inspirant de la fiche-permis, tous deux s'entendraient sur la nature des travaux et sur la façon de les exécuter. Idéalement, le propriétaire devrait pouvoir rentrer chez lui avec un permis en main. Dans les cas plus compliqués, le permis serait émis dans les sept jours ouvrables suivants.

L'organigramme de la figure 1 illustre le processus de modification proposé pour les projets de rénovation résidentielle mineurs.

Diverses contraintes administratives et juridiques entravent la modification du processus d'approbation, de sorte que le personnel municipal s'attend à ce que cette démarche soit lente et laborieuse. Cependant, la disponibilité des fiches-permis pour le public et l'examen des exigences municipales résultant de ce projet ont accéléré de deux à trois semaines le processus pour les projets de rénovation simples.

2.5 Formation des employés municipaux

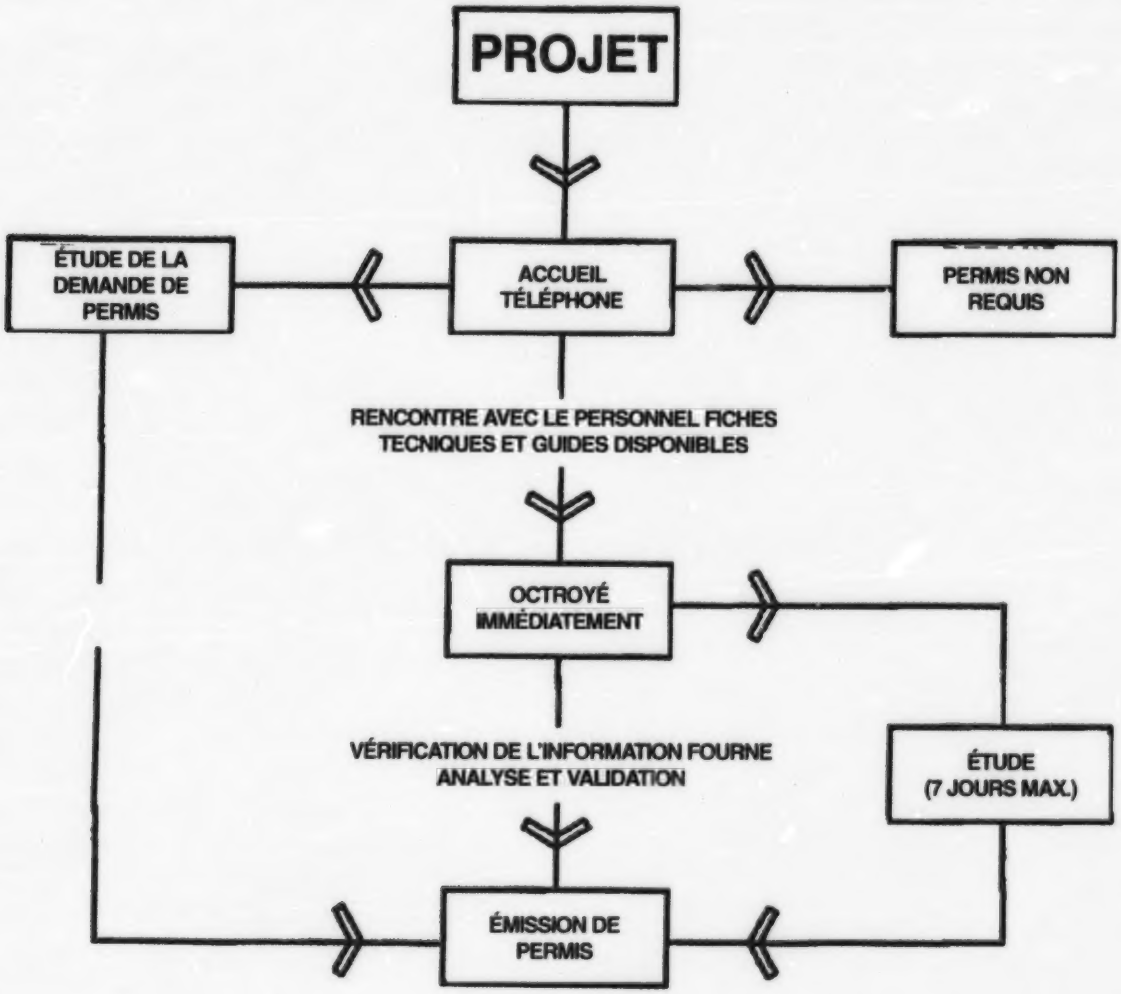
On prévoit qu'après l'instauration du processus d'approbation à guichet unique, il faudra élaborer et organiser des séances de formation pour les employés municipaux. La formation permettra notamment au personnel de se familiariser avec les listes de vérification et les fiches-permis. L'élément « formation » du projet ACT ne s'est pas encore concrétisé en raison de la lenteur que met la Ville à adopter les nouveaux outils d'information et d'approbation.

2.6 Le projet pilote

Le 18 mars 1996, la Ville a mis en œuvre un projet pilote pour mettre le processus d'approbation à guichet unique à l'essai dans une succursale de Pointe-aux-Trembles, une banlieue située à la pointe nord-est de l'île de Montréal. Dans le cadre du projet pilote, les citoyens souhaitant entreprendre des projets de rénovation mineurs pouvaient rencontrer un préposé pour recevoir un soutien technique et des conseils en ce qui a trait à toutes les étapes de la procédure d'approbation.

Le projet pilote a permis à l'équipe de projet de d'améliorer les fiches-permis et les formules de demande.

Figure 1 : Nouveau processus proposé pour l'approbation des projets de rénovation résidentielle mineurs



CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE PERMIS POUR UNE TRANSFORMATION RÉSIDENTIELLE MINEURE DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE D'APPROBATION IMMÉDIATE

3.0 Initiatives de Réforme de la Réglementation et Incidence sur L'abordabilité, le Choix et la Qualité

En septembre 1999, trois des onze fiches-permis avaient été mises au point et étaient disponibles pour le public. La publication et la présentation de l'ensemble des fiches ainsi que des formules de demande ont été ralenties en partie à cause d'obstacles financiers, administratifs et juridiques. Toutefois, cette initiative du programme ACT a donné lieu à une meilleure communication avec le public et à une compétence accrue chez les employés municipaux, réduisant souvent le délai d'approbation des projets de rénovation de 30 jours à moins d'une semaine.

Une fois instauré, le processus à guichet unique, ainsi que les outils d'information, faciliteront et accéléreront la rénovation d'une maison ou d'un appartement et favoriseront son entretien.

Un processus simplifié pour les projets de rénovation pourra encourager les propriétaires à réaliser des agrandissements ou à créer des appartements dans les sous-sols, augmentant ainsi la disponibilité de logements abordables. De plus, en fournissant aux rénovateurs amateurs et aux professionnels de la construction résidentielle des renseignements techniques faciles à comprendre sur différents projets de rénovation, la Ville peut améliorer la qualité des rénovations.

Les prototypes de fiches-permis et les listes de vérification constiitiuent des outils de référence utiles pour toutes les administrations canadiennes qui appliquent le *Code national du bâtiment*. La procédure à guichet unique proposée s'applique aux municipalités à l'échelle du Canada.

Annexe

Annexe A : Exemple de Fiche-permis : La Construction d'une Terrasse

FICHE-PERMIS N° 10 SECTEUR RÉSIDENTIEL

La construction d'une terrasse

Une terrasse se définit comme une plate-forme ouverte, surélevée par rapport au niveau du sol, attenante ou non au bâtiment principal. Celle-ci peut aussi se trouver sur la toiture d'un bâtiment principal ou d'une dépendance. La présente fiche-permis traite uniquement des terrasses résidentielles. Pour les terrasses utilisées à des fins commerciales (cafés-terrasses), renseignez-vous auprès du Service des permis et inspections afin de connaître les normes qui s'appliquent.

Il faut un permis, sauf...

La construction d'une terrasse peut paraître un projet assez simple pour un bricoleur, mais il faut en tout temps respecter la réglementation en vigueur et se procurer le permis requis. Les travaux peuvent se faire sans permis seulement s'ils répondent aux trois conditions suivantes : la hauteur de plancher est à 60 cm (24 po) ou moins du niveau du sol; aucun élément de la construction, par exemple un garde-corps, n'excède 1,07 m (42 po) du plancher; la construction se fait ailleurs que dans la « cour avant ». Toutefois, si vous avez l'intention de profiter des travaux pour changer votre porte standard pour une porte-fenêtre (porte-patio), vous devez vous procurer un permis pour effectuer ce remplacement; pour plus de détails, voyez la fiche-permis *Le remplacement et l'ajout de portes et de fenêtres*.

Plus de 1 m... consultez-nous

Une terrasse située à 1 m (3 pi 3 po) ou moins du niveau du sol peut être construite à la limite latérale de propriété. Toutefois, si celle-ci a une hauteur de plancher supérieure à 1 m, d'autres normes s'appliquent. Par exemple, le Règlement d'urbanisme exige dans certains cas que la construction se trouve à une distance minimale de la limite de propriété, alors que le Règlement sur le bâtiment a des exigences en ce qui concerne la combustibilité des matériaux et le risque de propagation des incendies aux bâtiments adjacents.

Si la terrasse que vous projetez de construire a une hauteur de plancher de moins de 1 m, la lecture de cette fiche-permis devrait suffire à la préparation de votre demande de permis. Dans les autres cas, il serait préférable de nous consulter avant de faire l'achat de vos matériaux. Présentez-vous à notre comptoir de renseignements avec votre certificat de localisation ainsi qu'un plan d'implantation à l'échelle indiquant l'emplacement proposé de la terrasse par rapport aux constructions existantes et aux limites de propriété. Nos experts pourront ainsi vous renseigner sur la réglementation en vigueur, tout en vous donnant des conseils techniques gratuitement.

La demande de permis

Vous devez présenter votre demande de permis au Service des permis et inspections avec les documents suivants :

- un certificat de localisation;
- un plan d'implantation à l'échelle montrant l'emplacement de la terrasse par rapport aux constructions existantes et aux limites de propriété;
- 2 copies de plans de construction à l'échelle minimale de 1:100 (1 cm=1 m) et une description des matériaux et des travaux (voir exemple au verso);
- si les travaux se font dans un secteur significatif ou à un immeuble ayant une valeur patrimoniale et sont visibles de la voie publique, les documents exigés doivent être présentés en 3 copies et vous devez aussi fournir 2 photos de la façade du bâtiment principal.

Le coût du permis de modification est de 7,50 $ par tranche de 1 000 $ de travaux et le tarif minimum est de 50 $ (année 1998).

1/2

Ville de Montréal

Service des permis et inspections
303, rue Notre-Dame Est
1er étage
Montréal H2Y 3Y8
Tél.: (514) 872-3181

La préparation des plans

Pour obtenir votre permis rapidement, présentez des plans clairs et à l'échelle. Si votre projet est simple, préparez les plans en vous inspirant des **illustrations ci-contre** (les mesures sont données à titre d'exemple) et en fournissant les renseignements qui suivent.

① Type, dimensions et espacement des poteaux, colonnes ou solives de rive fixées à la charpente de la maison et supportant le plancher.

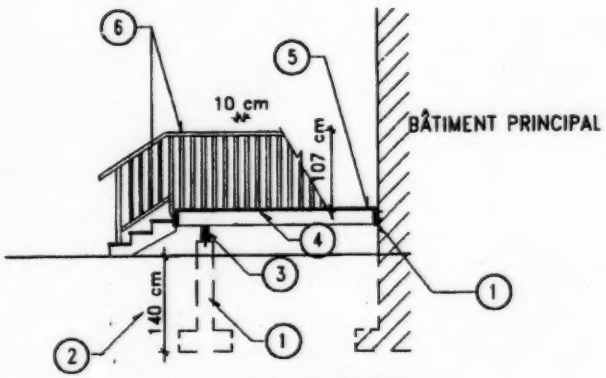
② Profondeur des piliers ou des supports sous le niveau du sol. Nature et dimensions des empattements de béton. Système de fondation (colonnes de béton ou « sonotubes », poteaux de bois, murets de béton, etc.) à l'épreuve du gel : minimum de 1,4 m de profondeur.

③ Type, dimensions, espacement et mode d'ancrage des poutres sur lesquelles vont s'appuyer les traverses ou les solives.

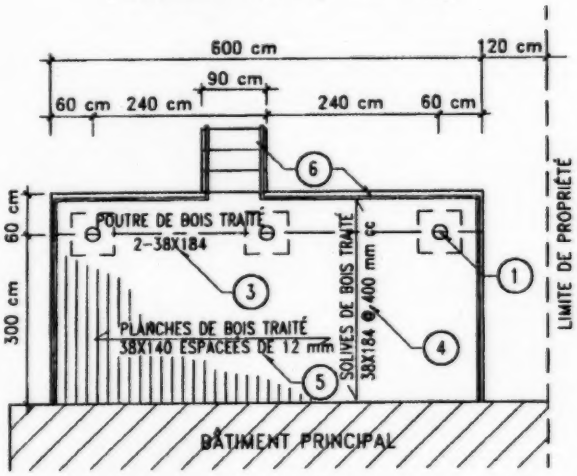
④ Type, dimensions, espacement et sens des traverses ou solives supportant le plancher et mode d'ancrage.

⑤ Type et dimensions des planches ou du revêtement du plancher.

⑥ Hauteur de la main courante et du garde-corps, espacement entre les barreaux. Nombre et dimensions des marches et contremarches : des marches de 15 cm de hauteur par 30 cm de profondeur sont idéales dans des aménagements extérieurs; des proportions de 19 cm x 25 cm constituent également un bon choix.



VUE EN COUPE
ÉCHELLE: 1:100 (1 cm= 1m)



VUE EN PLAN
ÉCHELLE: 1:100 (1cm = 1m)

En résumé

- ☐ Un permis de modification est requis pour la construction d'une terrasse, sauf si les trois conditions suivantes sont respectées : la hauteur de plancher est à 60 cm (24 po) ou moins du niveau du sol; aucun élément de la construction n'excède 1,07 m (42 po) du plancher; la construction se fait ailleurs que dans la «cour avant».
- ☐ Vous devez vous procurer un permis avant d'effectuer le remplacement d'une porte extérieure; consultez la fiche-permis *Le remplacement et l'ajout de portes et de fenêtres* pour plus de détails.
- ☐ Si le plancher d'une terrasse excède 1 m de hauteur, les exigences sont plus nombreuses. Dans ce cas, il est préférable de consulter le Service des permis et inspections avec un certificat de localisation et un plan d'implantation à l'échelle avant d'acheter ses matériaux.
- ☐ Le coût du permis de modification est de 7,50 $ par tranche de 1 000 $ de travaux et le tarif minimum est de 50 $ (tarifs en vigueur en 1998).
- ☐ Qu'un permis soit requis ou non, vous devez en tout temps respecter la réglementation en vigueur.

ANNEXE B : EXEMPLE DE FORMULE DE DEMANDE : LOGEMENT EN SOUS-SOL

Demande de permis de modification pour délivrance instantanée

Prototype de Formulaire

IDENTIFICATION — **LOGEMENT EN SOUS-SOL**

DEMANDE NO°	DATE DE DEMANDE ____/____/____ jour / mois / année	DATE ÉMISSION PERMIS ____/____/____ jour / mois / année	NUMÉRO DU PERMIS
ADRESSE	CÔTÉ DE RUE o nord o sud o est o ouest	ENTRE LES RUES	ARRONDISSEMENT QUARTIER MUNICIPAL
NOM DU PROPRIÉTAIRE	ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE NO TÉLÉPHONE	NO COMPTE FONCIER	NO LOT SUBDIVISION

DESCRIPTION DU BATIMENT

TYPE DE BATIMENT o isolé o jumelé o contigu	Nombre d'étage _____ Nombre de logement _____ Année de construction _____	TYPE DE CONSTRUCTION o incombustible o combustible	REMARQUES

CHAMPS D'APPLICATION

TYPE DE TRAVAUX o aménagement d'un logement en sous-sol	CRITERES D'ADMISSIBILITÉ o 600 m2 maximum d'aire de bâtiment o bâtimem d'au plus 3 étages o bâtimem d'au plus 7 logements o année de construction après 31-12-94 o usage exclusivement pour famille à des fins résidentielles	ZONAGE o Vérification du secteur concerné o Logement en sous-sol permis o présence d'une ruelle o accès principal au sous-sol (code 1900)SECTEUR DU PATRIMOINE Statut provincial o AH o BA o BH o AP Statut municipal o BC o CL o IS o SS-A @ G o SS-AA @ II	EXIGENCES o stationnement exigé o accessibilité o éclairage naturel et dégagement des fenêtres o hauteur minimale des pièces Degré de résistance au feu o minimum requis _____ Documents requis o plans et description des travaux o plan de localisation

APPROBATION

Nom du responsable et signature	Date
signature du propriétaire	

Service des permis — *Ville de Montréal*